RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-economic Series 55-3

SPECIAL STUDIES ON 1996 CENSUS DATA: HOUSING CONDITIONS OF IMMIGRANTS

Introduction

CMHC is responsible for monitoring housing conditions and providing up-to-date information to inform and assist decision-making, planning and policy formation by industry, all levels of government and non-profit organizations.

This is the third in a series of concise studies that explore the housing conditions of households reported by the 1996 Census of Canada. This study presents data on the housing conditions of households whose primary maintainer[1] is an immigrant to Canada. In this study such households are referred to as "immigrant households".

Commonly used terminology

Most Canadians have access to a dwelling unit that is **adequate** in condition (does not require major repairs), **suitable** in size (has enough bedrooms) and **affordable** (shelter costs are less than 30 percent of before-tax household income). Some Canadians live in dwellings which do not meet one or more of these standards. In some cases these households could afford to rent alternative housing which meets all three standards; in some cases they cannot. A household is said to be in **core housing need** if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability or affordability standards *and* it would have to spend 30 percent or more of its income to pay the average rent of alternative local market housing that meets all three standards. More details on terminology, data definitions and national level data are provided in the first study in this series: *Canadian Housing Conditions* (Research Highlights Issue 55-1).

Findings

Immigrant households account for about one in five households

There are about 2.1 million immigrant households, accounting for some 21% of the 9.8 million non-farm, non-Native households studied (see Table 1[2]).

Table 1a: Households and Housing Conditions

	All Households	At or Above All Standards	Below Housing Standards: Could Afford to Meet All Standards	Below Housing Standards: In Core Housing Need
		(in 000s)		
Non-immigrants	**7,674**	**5,423**	**982**	**1,269**
Immigrants:				
Prior to 1976	1,307	910	183	214
1976-1985	337	178	86	73
1986-1990	220	88	69	62
1991-1996	232	73	69	91
Immigrants total	**2,096**	**1,250**	**407**	**440**
Non-permanent residents	39	14	8	17
Canada non-farm, non-Native total	**9,810**	**6,687**	**1,397**	**1,726**

Table 1b: Households and Housing Conditions

	All Households	At or Above All Standards	Below Housing Standards: Could Afford to Meet All Standards	Below Housing Standards: In Core Housing Need
		(in %)		
Non-immigrants	**100**	**71**	**13**	**17**
Immigrants:				
Prior to 1976	100	70	14	16
1976-1985	100	53	25	22
1986-1990	100	40	31	28
1991-1996	100	31	30	39
Immigrants total	**100**	**60**	**19**	**21**
Non-permanent residents	100	36	21	43
Canada non-farm, non-Native total	**100**	**68**	**14**	**18**

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Of these immigrant households:
11% immigrated in 1991-1996 ("most-recent immigrants"),
10% in 1986 to 1990 ("other-recent immigrants"),
16% in 1976 to 1985 ("less-recent immigrants"), and
62% prior to 1976 ("pre-1976 immigrants").

Most immigrant households are well-housed

About 1.3 million (60%) of the 2.1 million immigrant households were at or above all three housing standards. Another 0.4 million households (19%) had sufficient financial means to rent local housing which meets all three standards.

Some immigrant households are in core housing need

Some 0.4 million (21%) of immigrant households were in core housing need as defined above. Some of these were in rent-geared-to-income social housing which required the tenant to pay 30% of their incomes in rent.

but immigrant housing conditions eventually improve to those of non-immigrants

The percentage of immigrant households at or above all three housing standards increases as the period of residence in Canada lengthens. For immigrants who came prior to 1976, it was 70%, virtually identical to that for non-immigrants.

Similarly, the percentage who are living below one or more of the standards but could afford to rent alternative housing which meets all three standards generally decreases with length of residence until it approaches that for non-immigrants. About 30% of the late-1980s/early 1990s immigrants are in this situation; they may be choosing to live below one or more of the standards while they save toward purchasing their own home.

Recent immigrants and non-permanent residents are the more likely to be in core need

Some 39% of the most-recent immigrant households were in core housing need, compared to 28% of other-recent immigrants, 22% of less-recent immigrants, 16% of the pre-1976 immigrants, and 17% of non-immigrants. Thus pre-1976 immigrants had an incidence of core housing need which was slightly below that for non-immigrants.

Non-permanent residents include persons in Canada (and members of their families living with them) claiming refugee status or who hold student authorizations (student visas or student permits), employment authorizations (or work permits), or Minister's permits (including extensions). They constitute less than one-half of one percent of households in Canada. About 43% of non-permanent resident households are in core housing need.

They are also more likely to rent accommodation

The more recent their arrival, the more likely the immigrant household is to rent accommodation (see Table 2). Seventy percent of the most-recent immigrant households are tenants, but only 24% of the pre-1976 immigrants. About 35% of non-immigrants are tenants. Over 80% of non-permanent resident households are tenants.

Table 2a: Housing Tenure

	All Households		Below Housing Standards			
			Could Afford to Meet All Standards		In Core Housing Need	
	Owners	Tenants	Owners	Tenants	Owners	Tenants
	(in 000s)					
Non-immigrants	**5,017**	**2,657**	**659**	**323**	**394**	**875**
Immigrants:						
Prior to 1976	999	307	138	45	100	114
1976-1985	206	131	57	29	24	49
1986-1990	101	119	35	34	16	46
1991-1996	71	162	21	48	18	73
Immigrants total	**1,376**	**720**	**251**	**156**	**158**	**281**
Non-permanent residents	7	32	1	7	1	15
Canada non-farm, non-Native total	**6,400**	**3,409**	**911**	**486**	**553**	**1,172**

Table 2b: Housing Tenure

	All Households		Below Housing Standards			
			Could Afford to Meet All Standards		In Core Housing Need	
	Owners	Tenants	Owners	Tenants	Owners	Tenants
	% of category		% of category		% of category	
Non-immigrants	**65**	**35**	**67**	**33**	**31**	**69**
Immigrants:						
Prior to 1976	77	24	76	24	47	53
1976-1985	61	39	66	34	33	67
1986-1990	46	54	50	50	26	74
1991-1996	30	70	31	69	20	80
Immigrants total	**66**	**34**	**62**	**38**	**36**	**64**
Non-permanent residents	18	83	17	83	8	92
Canada non-farm, non-Native total	**65**	**35**	**65**	**35**	**32**	**68**

Particularly immigrants in core housing need are likely to be tenants

Immigrants in core housing need were even more likely to rent accommodation than were other immigrants. Eighty percent of the most-recent immigrants in core housing need were tenants, compared to 53% of those in core need who had come to Canada prior to 1976. For non-immigrants, the comparable figure was 69%.

But pre-1976 immigrants are much more likely than non-immigrants to be owners

Immigrants who came prior to 1976 had a higher ownership tendency (77% were owners) than did non-immigrants (65%). This was true even for those in core housing need (47% versus 31%).

Earlier immigrants and those from Europe tend to live in single detached houses

Based on other data aggregations, consistent with the ownership tendencies discussed above, the percentages of immigrants who occupied single detached houses increased from 23% for the most-recent immigrants to 62% for those that came prior to 1971. For comparison, 58% of non-immigrants lived in single detached houses.

Immigrants from Europe were the most likely to live in single detached houses (58%, the same as the Canadian average), followed by those from Asia (41%), Central and South America (30%), Africa (29%), and the Caribbean and Bermuda (26%).

Recent immigrants have higher average shelter cost to income ratios

Average shelter costs and shelter cost to income ratios ("STIR") also varied among immigrant households (see Table 3). Amounts spent on shelter costs by immigrants ($762 per month) were above those for non-immigrants ($669 per month) (probably as a result of larger average immigrant household size) and increased with length of residence in Canada until the immigrant has been here for twenty years. The STIR for most groups of immigrants (varying from 26% to 33%) is well above the STIR for non-immigrants (22%). The exception is pre-1976 immigrants (STIR of 21%). Shelter cost to income ratios were much higher for all households in core housing need, but the average for all immigrants in core housing need was about the same as for non-immigrants in core need (STIR of 48%).

Table 3: Average Shelter Costs and Shelter Cost to Income Ratios

	All Households		In Core Housing Need	
	Average Shelter Cost	Shelter Cost to Income Ratio	Average Shelter Cost	Shelter Cost to Income Ratio
	$ per month	%	$ per month	%
Non-immigrants	**669**	**22**	**579**	**48**
Immigrants:				
Prior to 1976	713	21	665	47
1976-1985	884	26	728	49
1986-1990	867	29	723	50
1991-1996	761	33	687	51
Immigrants total	**762**	**24**	**688**	**48**
Non-permanent residents	761	35	600	52
Canada non-farm, non-Native total	**690**	**22**	**607**	**48**

Table 4a: Housing location

	All Households				In Core Housing Need			
	All non-farm, non-Native	In CMAs	Non-CMA urban	Non-CMA rural	All non-farm, non-Native	In CMAs	Non-CMA urban	Non-CMA rural
	(In 000s)							
Non-immigrants	**7,674**	**4,473**	**1,409**	**1,792**	**1,269**	**771**	**200**	**298**
Immigrants:								
Prior to 1976	1,307	1,038	90	178	214	174	13	26
1976-1985	337	297	13	27	73	66	2	4
1986-1990	220	203	5	12	62	59	1	2
1991-1996	232	219	4	10	91	87	1	2
Immigrants total	**2,096**	**1,757**	**111**	**227**	**440**	**387**	**17**	**35**
Non-permanent residents	39	36	1	2	17	16	<1	1
Canada non-farm, non-Native total	**9,810**	**6,266**	**1,522**	**2,022**	**1,726**	**1,174**	**217**	**334**

Most immigrants locate in Census Metropolitan Areas

The proportion (84%) of immigrants located in Census Metropolitan Areas ("CMAs") is much larger than the proportion of non-immigrants (58%) in CMAs (see Table 4). This is the case as well for those in core housing need (88% of immigrants in core housing need are in CMAs as compared to 61% of non-immigrants in core housing need).

Most immigrants settle initially in the largest CMAs

Seventy-four percent of the most-recent immigrant households are located in the largest three Canadian CMAs: Toronto (42%), Montréal (15%) or Vancouver (16%) (see Table 5). This was much higher than for those who immigrated prior to 1976 (51%), and most of the difference was accounted for by Toronto which had 30% of the pre-1976 immigrants, but, as stated above, 42% of the most-recent immigrants. For comparison, these three CMAs held 27% of non-immigrant households.

The opposite pattern occurs for the next 6 largest CMAs (Ottawa-Hull, Edmonton, Calgary, Québec City, Winnipeg and Hamilton) which as a group had only 13% of the most-recent immigrants, but 16% of those who came prior to 1976 and 17% of non-immigrant households.

Table 4b: Housing location

	(% of all households in study in category)			(% of all households in Core Housing Need in category)		
	In CMAs	Non-CMA urban	Non-CMA rural	In CMAs	Non-CMA urban	Non-CMA rural
Non-immigrants	**58**	**18**	**23**	**61**	**16**	**24**
Immigrants:						
Prior to 1976	80	7	14	82	6	12
1976-1985	88	4	8	91	3	6
1986-1990	92	2	5	95	2	4
1991 1996	94	2	4	96	1	3
Immigrants total	**84**	**5**	**11**	**88**	**4**	**8**
Non-permanent residents	91	3	6	95	1	4
Canada non-farm, non-Native total	**64**	**16**	**21**	**68**	**0**	**19**

Table 5: Households (HH) and percent in Core Housing Need by Location

	Non-Immigrants		Immigrated							
			Prior to 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %
CMA:										
St. John's	55	17	2	9	<1	9	<1	<1	<1	24
Halifax	109	20	7	14	2	15	1	27	1	32
Saint John	42	16	2	11	<1	15	<1	18	<1	17
Chicoutimi - Jonquière	54	15	<1	8	<1	11	<1	<1	<1	25
Québec	251	17	3	16	2	20	1	30	1	42
Sherbrooke	54	20	1	13	<1	26	<1	14	1	45
Trois-Rivières	52	19	1	18	<1	31	<1	37	<1	45
Montréal	982	19	142	19	48	28	28	34	35	44
Oshawa	68	15	16	16	2	15	2	22	1	25
Ottawa-Hull	290	16	40	14	12	25	8	39	9	48
Toronto	678	17	391	18	47	24	96	30	98	42
Hamilton	151	18	53	16	8	20	5	25	4	35
St. Catharines-Niagara	101	18	28	16	3	18	1	20	1	35
Kitchener	97	17	24	16	5	18	4	22	3	35
London	110	19	24	17	4	22	4	32	3	37
Windsor	73	17	18	14	3	16	2	24	2	35
Sudbury	50	19	6	13	<1	17	<1	22	<1	42
Thunder Bay	36	16	7	15	1	12	<1	25	<1	41
Winnipeg	180	15	34	15	9	14	5	22	4	30
Regina	59	13	5	13	1	10	1	14	1	26
Saskatoon	66	14	5	13	1	12	1	20	1	32
Calgary	213	14	40	13	17	16	7	20	7	30
Edmonton	221	13	40	13	15	15	7	20	6	28
Vancouver	389	19	129	17	42	22	28	29	38	38
Victoria	90	19	22	18	4	22	1	24	2	29
CMA total	**4,473**	**17**	**1,038**	**17**	**297**	**22**	**203**	**29**	**219**	**40**
non-CMA urban	1,409	14	90	14	13	17	5	21	4	25
non-CMA rural	1,792	17	178	15	27	16	12	19	10	24
column total	**7,674**	**17**	**1,307**	**16**	**337**	**22**	**220**	**28**	**232**	**39**

Only 4% of the most-recent immigrants (increasing to 14% of the pre-1976 group) lived in non-CMA rural areas, although these areas were home to 23% of non-immigrants.

There was considerable variation among CMAs in core housing need of immigrants

For the most-recent immigrants, the percentages of households in core housing need were above the CMA average of 40% for this group in the following CMAs: Ottawa-Hull (48%); Sherbrooke and Trois-Rivières (each 45%); Montréal (44%); Québec City, Toronto and Sudbury (each 42%); and Thunder Bay (41%). Of the above, Sherbrooke, Trois-Rivières, Sudbury and Thunder Bay each had relatively few such households. The few (less than 1,000) such households who settled in Saint John were the least likely (17%) to be in core housing need.

Most-recent immigrants who lived in non-CMA urban areas or non-CMA rural areas, where housing costs tend to be lower, had incidences of core housing need of 25% and 24%, respectively, which were below that of almost all CMAs.

For other-recent immigrants, the variation was comparable, going from a high of 39% for Ottawa-Hull to 14% in more affordable centres like Sherbrooke and Regina. The average for all CMAs was 29% for this immigrant group.

For the pre-1976 group, the variation about the CMA average of 17% was considerably less, ranging from 19% in core need in Montréal to 8% in Chicoutimi-Jonquière.

Housing conditions varied within the largest CMAs

Within the three largest CMAs, immigrant settlement patterns and housing conditions varied substantially.

In the **Toronto CMA**, the largest four Census Sub-Divisions ("CSDs") (City of Toronto, North York, Scarborough and Mississauga) hold 57% of its 1.4 million households. They also have a disproportionately large percentage of its recent immigrant population: 69% of the most-recent and other-recent immigrant households, and 63% of less-recent immigrants (see Table 6).

Table 6: Households(HH) and percent in Core Housing Need by Location: Toronto CMA and Selected Census Sub-Divisions

	All HH	Non-Immigrants		Immigrated							
				Prior to 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	HH	HH	In Core Need	HH	In Core Need	HH	In Core Need	HH	In Core Need	HH	In Core Need
	(000s)	(000s)	%	(000s)	%	(000s)	%	(000s)	%	(000s)	%
Toronto-CMA	**1,392**	**678**	**17**	**391**	**18**	**117**	**24**	**96**	**30**	**98**	**42**
Selected Census Sub-Divisions:											
Pickering	23	14	11	6	11	1	12	1	13	<1	28
Ajax	20	13	12	4	14	1	14	1	19	<1	31
Vaughan	35	12	11	17	11	3	14	1	17	1	23
Markham	47	19	10	14	10	5	14	4	18	4	36
Richmond Hill	29	15	13	9	13	2	15	2	23	2	35
Newmarket	18	13	14	3	12	1	11	<1	16	<1	19
Scarborough	170	66	19	48	18	18	25	18	29	18	43
Toronto	264	140	21	64	24	21	30	17	36	19	44
East York	42	22	21	11	24	3	27	2	35	3	47
North York	194	71	19	64	21	19	30	17	34	20	43
York	53	20	24	17	24	5	31	5	38	5	46
Etobicoke	113	54	17	35	18	8	28	8	32	8	46
Mississauga	163	75	13	46	14	16	18	14	23	11	36
Brampton	77	40	13	22	14	7	18	4	21	3	31
Oakville	41	26	11	11	13	2	13	1	19	1	25
Selected CSDs total	**1,289**	**600**		**371**		**112**		**95**		**95**	

The highest incidences of core housing need in the Toronto CMA occurred in six CSDs, which had generally above average incidences of core housing need for both immigrant and non-immigrant households. In these CSDs, the following percentages of the most-recent immigrant households were in core need: East York 47%, York 46%, Etobicoke 46%, City of Toronto 44%, Scarborough 43% and North York 43%. In contrast, the incidence of core housing need among the residents of Mississauga (immigrant and non-immigrant alike) was well below the corresponding Toronto CMA averages, as were the incidences of core need in the other Toronto CSDs (i.e., other than those mentioned above).

In the **Montréal CMA**, the City of Montréal CSD itself accounts for 34% of the 1.2 million households and Laval another 9% (all other component areas studied are relatively small) (see Table 7). The City of Montréal alone

accommodated 63% of the most-recent immigrant households living in the CMA, reducing progressively to 38% of the pre-1976 immigrants. Including Laval in these numbers increases the former percentage to only 66% and the latter to 47%.

In the **Vancouver CMA**, the City of Vancouver CSD alone holds 31% of the CMA's 0.6 million households, but higher percentages of immigrant households (39% of most-recent immigrants and of other-recent immigrants, 43% of less-recent immigrants, and 34% of pre-1976 immigrants). The CSDs of the City of Vancouver, Surrey and Burnaby, together hold 56% of the region's households, but higher percentages of immigrant households (63% of most-recent immigrants, 64% of other-recent immigrants, 67% of less-recent immigrants, and 59% of pre-1976 immigrants).

Table 7: Households(HH) and percent in Core Housing Need by Location: Montréal CMA and Selected Census Sub-Divisions

	All HH	Non-Immigrants		Immigrated							
				Prior to 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	HH (000s)	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %
Montréal-CMA	**1,246**	**982**	**19**	**142**	**19**	**48**	**28**	**28**	**34**	**35**	**44**
Selected Census Sub-Divisions:											
Brossard	21	15	11	3	11	1	17	1	25	1	34
Saint-Hubert	25	23	13	2	16	1	20	<1	23	<1	23
Longueuil	51	46	22	2	17	1	26	<1	30	1	50
Repentigny	18	18	11	<1	18	<1	14	<1	29	<1	67
Laval	117	97	16	13	16	4	19	2	27	1	38
Saint-Léonard	26	15	23	8	20	1	35	1	42	1	52
Montréal-nord	31	24	33	4	20	1	41	1	44	1	50
Montréal	424	301	27	54	25	23	34	16	39	22	46
Verdun	26	23	27	2	24	1	26	<1	31	<1	31
Lasalle	28	20	20	5	18	1	29	1	34	1	50
Saint Laurent	27	14	18	6	18	3	30	2	34	2	42
Pierrefonds	18	12	11	3	15	1	18	1	24	1	33
Westmount	8	6	9	2	11	<1	19	<1	18	<1	14
Chambly	7	6	14	<1	21	<1	<1	<1	<1	<1	50
Outremont	9	6	15	1	16	<1	17	<1	22	<1	22
Côte-Saint-Luc	12	6	18	5	21	1	21	<1	28	<1	35
Boucherville	12	11	7	1	2	<1	<1	<1	<1	<1	50
Dollard-des-Ormeaux	14	8	10	4	14	1	16	1	22	<1	38
Chateauguay	14	12	14	1	11	<1	23	<1	40	<1	50
Saint-Eustache	14	13	18	<1	16	<1	<1	<1	<1	<1	33
Pointe-Claire	11	8	10	2	9	1	10	<1	6	<1	30
Beaconsfield	6	4	6	1	9	<1	5	<1	<1	<1	20
Selected CSDs total	**919**	**688**		**119**		**41**		**26**		**31**	

The percentages of households in core housing need in the City of Montréal were above the corresponding Montréal CMA averages for all immigrant and non-immigrant groups. For immigrants the differences ranged from 2 percentage points for the most-recent group to 6 percentage points for the pre-1976 group, and for non-immigrants the difference was 8 percentage points. However, in the Laval CSD the percentages of households in core housing need were below the corresponding CMA averages for all groups.

The percentages of immigrant households in core housing need are above the corresponding Vancouver CMA averages in the Vancouver CSD by up to 5 percentage points for the various immigrant groups, and by up to 6 percentage points for non-immigrants. The percentages in Surrey are below for the pre-1976 group, but at or above average for the other immigrant groups. In Burnaby, the percentages of immigrants in core need are above the corresponding Vancouver CMA averages only for the most-recent immigrants (by 3 percentage points).

Table 8: Households(HH) and percent in Core Housing Need by Location: Vancouver CMA and Selected Census Sub-Divisions											
	All HH	Non-Immigrants		Immigrated							
				Prior to 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	HH (000s)	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %	HH (000s)	In Core Need %
Vancouver-CMA	**631**	**389**	**19**	**129**	**17**	**42**	**22**	**28**	**29**	**38**	**38**
Selected Census Sub-Divisions:											
Surrey	93	61	18	17	14	6	24	4	29	4	38
Delta	30	21	11	6	13	2	14	1	29	1	36
Richmond	46	23	14	10	14	3	16	4	22	6	38
Vancouver	195	105	25	44	19	18	26	11	32	15	39
Burnaby	62	35	20	15	17	4	21	3	29	5	41
Coquitlam	33	22	14	6	13	2	15	1	28	2	41
North Vancouver	27	18	10	6	13	1	12	1	22	1	23
Port Coquitlam	15	11	15	2	10	1	16	<1	27	1	35
New Westminster	21	16	24	3	22	1	26	1	34	1	36
North Vancouver City	18	12	19	3	21	1	23	1	34	1	42
Selected CSDs total	**540**	**324**		**112**		**39**		**27**		**37**	

Conclusion

Information from the 1996 Census indicates that about one-fifth of Canadian households have a primary maintainer who is an immigrant, and that the vast majority of these are in or could afford housing that meets or exceeds all housing standards.

There were however, some 0.4 million immigrant households in core housing need. These households tended to be recent immigrants, were likely to be tenants with high shelter cost to income ratios and to be living in particular sections of the larger Census Metropolitan Areas.

Immigrants who have been in Canada for over twenty years were likely to have reached the same housing standards as are enjoyed by the average Canadian. Indeed, they were more likely to own their accommodation. They were also less likely to live in rural areas, underlining the more urban nature of Canada's immigrant population.

For further information on 1996 Census housing data please contact:

Mr. John Engeland
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Your comments on this study **and suggestions** for further research are welcomed, and should be addressed to:

Director,
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Notes

1 The primary household maintainer is the first person identified by Census respondents as being responsible for household payments. This will normally be the person who contributes the greatest amount toward the payments for shelter expenses.

2 The numbers in all tables have been rounded. Numbers quoted in the text are, in some cases, derived from data shown in the tables (i.e. rather than being included explicitly in the tables).

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

References

Canadian Housing Conditions (Research Highlights Issue 55-1)

Housing Conditions in Metropolitan Areas (Research Highlights Issue 55-2)

Lone Parents, Young Couples and Immigrant Families and Their Housing Conditions - A 1991 Census Profile, CMHC, Spring 1997 (Different methodologies were used to develop estimates of housing need from the 1991 and 1996 Censuses. CMHC plans to make revised 1991 estimates on a basis comparable to the 1996 estimates and present them in a later report.)

Author: Mr. Ian Melzer, Research Division

Data assistance: Ms. Deborah Siddall, Market Analysis Centre

The Research Highlights fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of Research Highlights, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Research

NHA 2266

The information in this publication represents the latest knowledge available to CMHC at the time of publication and has been thoroughly reviewed by experts in the housing field. CMHC, however, assumes no liability for any damage, injury, expense or loss that may result from the use of this information

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique 55-3

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : CONDITIONS DE LOGEMENT DES IMMIGRANTS

Introduction

La SCHL est responsable du suivi des conditions de logement et de la diffusion de renseignements à jour visant à faciliter la prise de décisions, la planification et la création de politiques dans le secteur de l'habitation, les divers paliers de gouvernement et les organismes sans but lucratif.

Ce numéro est le troisième d'une série d'études concises qui présentent les conditions de logement des ménages déclarés dans le recensement canadien de 1996. Cette étude présente les données sur les conditions de logement des ménages dont le principal soutien[1] est immigrant au Canada. Aux fins de cette étude, de tels ménages sont appelés des «ménages immigrants».

Terminologie courante

La plupart des Canadiens ont accès à un logement **de qualité convenable** (c'est-à-dire qui ne nécessite pas de réparations majeures), de **taille convenable** (c'est-à-dire qui comporte un nombre suffisant de chambres à coucher) et **abordable** (c'est-à-dire dont les frais sont inférieurs à 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe). Certains Canadiens demeurent dans un logement non conforme à au moins une de ces normes. Certains de ces ménages pourraient se payer un logement locatif conforme aux trois normes, alors que d'autres ne le pourraient pas. Un ménage est dit éprouver des **besoins impérieux de logement** si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes de qualité convenable, de taille convenable ou d'abordabilité et s'il devait consacrer 30 % ou plus de son revenu au paiement du loyer moyen d'un autre logement du marché, dans la localité, qui serait conforme aux trois normes. On trouvera de plus amples renseignements sur la terminologie, les définitions de données ainsi que les données pour l'ensemble du Canada dans la première étude de cette série, intitulée *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche et développement, numéro 55-1).

Résultats

Les ménages immigrants comptent pour environ un ménage sur cinq

On compte environ 2,1 millions de ménages immigrants, soit quelque 21 % des 9,8 millions de ménages non agricoles et non autochtones ayant fait l'objet de l'étude (voir le tableau 1).[2]

Tableau 1a : Ménages et conditions de logement

	Tous les ménages	Logement inférieur aux normes: Logement conforme ou supérieur aux normes	Logement inférieur aux normes: Disposant d'un revenu suffisant	Logement inférieur aux normes: Besoins impérieux de logement
	(en milliers)			
Non-immigrants	**7 674**	**5 423**	**982**	**1 269**
Immigrants :				
Avant 1976	1 307	910	183	214
1976-1985	337	178	86	73
1986-1990	220	88	69	62
1991-1996	232	73	69	91
Total Immigrants	**2 096**	**1 250**	**407**	**440**
Résidents non permanents	39	14	8	17
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**9 810**	**6 687**	**1 397**	**1 726**

Tableau 1b : Ménages et conditions de logement

	Tous les ménages	Logement inférieur aux normes: Logement conforme ou supérieur aux normes	Logement inférieur aux normes: Disposant d'un revenu suffisant	Logement inférieur aux normes: Besoins impérieux de logement
	(en %)			
Non-immigrants	**100**	**71**	**13**	**17**
Immigrants :				
Avant 1976	100	70	14	16
1976-1985	100	53	25	22
1986-1990	100	40	31	28
1991-1996	100	31	30	39
Total Immigrants	**100**	**60**	**19**	**21**
Résidents non permanents	100	36	21	43
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**100**	**68**	**14**	**18**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Sur ce nombre de ménages immigrants :

11 % ont immigré entre 1991 et 1996 (« les immigrants les plus récents »);

10 % ont immigré entre 1986 et 1990 (« autres immigrants récents »);

16 % ont immigré entre 1976 et 1985 (« immigrants moins récents »);

62 % ont immigré avant 1976 (« immigrants arrivés avant 1976 »).

La plupart des ménages immigrants sont bien logés

Environ 1,3 million (60 %) des 2,1 millions de ménages immigrants occupaient un logement conforme ou supérieur aux trois normes. Un autre 0,4 million de ménages (19 %) disposaient d'un revenu suffisant pour louer un logement locatif du marché de leur localité qui était conforme aux trois normes.

Certains ménages immigrants éprouvent des besoins impérieux de logement

Quelque 0,4 million (21 %) de ménages immigrants éprouvaient des besoins impérieux de logement, selon la définition donnée précédemment. Certains de ces ménages habitaient un logement social dont le loyer est proportionné au revenu, régime en vertu duquel les locataires consacrent 30 % de leur revenu au paiement du loyer.

Toutefois, les conditions de logement des immigrants finissent par s'améliorer et atteindre le niveau de celui des non-immigrants

Le pourcentage de ménages immigrants vivant dans un logement conforme ou supérieur aux trois normes s'élève à mesure que s'allonge la période de résidence au Canada. Dans le cas des immigrants qui sont arrivés avant 1976, ce pourcentage s'établit à 70 %, ce qui est pratiquement identique au pourcentage concernant les non-immigrants.

De même, le pourcentage des ménages vivant dans un logement qui ne respecte pas une ou plusieurs des normes, mais disposant d'un revenu suffisant pour louer un logement conforme aux trois normes, diminue généralement avec la durée de résidence, jusqu'à ce qu'il se rapproche du pourcentage concernant les non-immigrants. Environ 30 % des immigrants qui sont arrivés à la fin des années 1980 et au début des années 1990 sont dans cette situation; il se peut qu'ils choisissent de vivre dans un logement non conforme pendant qu'ils économisent en vue d'acheter leur propre logement.

Les immigrants récents et les résidents non permanents sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement.

Près de 39 % des ménages immigrants les plus récents éprouvent des besoins impérieux de logement, comparativement à 28 % des autres immigrants récents, 22 % des immigrants moins récents, 16 % des immigrants arrivés avant 1976 et 17 % des non-immigrants. Ainsi, les immigrants arrivés avant 1976 ont une incidence de besoins impérieux de logement qui est légèrement inférieure à celle des non-immigrants.

Les résidents non permanents comprennent les personnes au Canada (et les membres de leurs famille vivant avec elles) qui demandent le statut de réfugié ou qui sont titulaires d'un permis de séjour pour étudiants (visas ou permis pour étudiants), d'un permis de travail ou d'un permis ministériel (y compris les prolongements). Ils constituent moins de un demi de un pour cent des ménages du Canada. Environ 43 % des ménages résidents non permanents éprouvent des besoins impérieux de logement.

Les immigrants récents et les résidents non permanents sont également plus susceptibles de louer leur logement

Plus leur arrivée est récente, plus les ménages immigrants sont susceptibles de louer un logement (voir le tableau 2). Soixante-dix pour cent des ménages immigrants les plus

Tableau 2a : Mode d'occupation du logement

	Tous les ménages		Logement inférieur aux normes			
			Disposant d'un revenu suffisant		Besoins impérieux de logement	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
	(en milliers)					
Non-immigrants	**5 017**	**2 657**	**659**	**323**	**394**	**875**
Immigrants :						
Avant 1976	999	307	138	45	100	114
1976-1985	206	131	57	29	24	49
1986-1990	101	119	35	34	16	46
1991-1996	71	162	21	48	18	73
Total Immigrants	**1 376**	**720**	**251**	**156**	**158**	**281**
Résidents non permanents	7	32	1	7	1	15
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**6 400**	**3 409**	**911**	**486**	**553**	**1 172**

Tableau 2b : Mode d'occupation du logement

	Tous les ménages		Logement inférieur aux normes			
			Disposant d'un revenu suffisant		Besoins impérieux de logement	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
	% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie	
Non-immigrants	**65**	**35**	**67**	**33**	**31**	**69**
Immigrants :						
Avant 1976	77	24	76	24	47	53
1976-1985	61	39	66	34	33	67
1986-1990	46	54	50	50	26	74
1991-1996	30	70	31	69	20	80
Total Immigrants	**66**	**34**	**62**	**38**	**36**	**64**
Résidents non permanents	18	83	17	83	8	92
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**65**	**35**	**65**	**35**	**32**	**68**

récents, mais seulement 24 % des immigrants arrivés avant 1976, sont locataires. Environ 35 % des non-immigrants sont locataires. Plus de 80 % des ménages résidents non permanents sont locataires.

Les immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement sont particulièrement susceptibles d'être locataires

Les immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement sont encore plus susceptibles de louer un logement que les autres immigrants. Quatre-vingts pour cent des immigrants les plus récents éprouvant des besoins impérieux de logement sont locataires, comparativement à 53 % des immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement qui sont arrivés au Canada avant 1976. Dans le cas des non-immigrants, ce pourcentage s'établit à 69 %.

Toutefois, les immigrants arrivés avant 1976 sont beaucoup plus susceptibles d'être propriétaires que les non-immigrants

Les immigrants qui sont arrivés au Canada avant 1976 ont davantage tendance à être propriétaires (77 % d'entre eux sont propriétaires) que les non-immigrants (65 %), constatation qui s'applique même aux immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement (47 %, par opposition à 31 %).

Les immigrants les plus anciens et ceux en provenance de l'Europe ont tendance à vivre dans une maison individuelle

Selon d'autres groupements de données, et conformément aux tendances en matière de propriété examinées précédemment, les pourcentages d'immigrants occupant une maison individuelle vont de 23 % dans le cas des immigrants les plus récents à 62 % dans le cas des immigrants arrivés avant 1971. En comparaison, 58 % des non-immigrants vivent dans une maison individuelle.

Les immigrants en provenance de l'Europe sont les plus susceptibles de vivre dans une maison individuelle (58 %, soit l'équivalent de la moyenne canadienne), suivis de ceux provenant de l'Asie (41 %), de l'Amérique centrale et du Sud (30 %), de l'Afrique (29 %), puis des Caraïbes et des Bermudes (26 %).

Le rapport des frais de logement au revenu est plus élevé pour les immigrants récents

Les frais moyens de logement et le rapport des frais de logement au revenu («RFLR») varient également parmi les ménages immigrants (voir le tableau 3). Les montants consacrés aux frais de logement par les immigrants (762 $ par mois) sont supérieurs aux montants dépensés à cette fin par les non-immigrants (669 $ par mois) (probablement en raison de la taille moyenne plus importante des ménages immigrants) et augmentent avec la durée de résidence au Canada, jusqu'à ce que le ménage immigrant soit au Canada depuis vingt ans. Le RFLR de la plupart des groupes d'immigrants (variant de 26 % à 33 %) est très supérieur au RFLR des non-immigrants (22 %). Les immigrants arrivés avant 1976 font exception (RFLR de 21 %). Le rapport des

Tableau 3 : Frais moyens de logement et rapport des frais de logement au revenu

	Tous les ménages		Besoins impérieux de logement	
	Frais moyens de logement	Rapport des frais de logement au revenu	Frais moyens de logement	Rapport des frais de logement au revenu
	$ par mois	%	$ par mois	%
Non-immigrants	**669**	**22**	**579**	**48**
Immigrants :				
Avant 1976	713	21	665	47
1976-1985	884	26	728	49
1986-1990	867	29	723	50
1991-1996	761	33	687	51
Total Immigrants	**762**	**24**	**688**	**48**
Résidents non permanents	761	35	600	52
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**690**	**22**	**607**	**48**

Tableau 4a : Emplacement du logement

	Tous les ménages				Besoins impérieux de logement			
	Tous, non agricoles et non autochtones	Dans une RMR	Région urbaine autre que RMR	Région rurale autre que RMR	Tous, non agricoles et non autochtones	Dans une RMR	Région urbaine autre que RMR	Région rurale autre que RMR
	(en milliers)							
Non-immigrants	**7 674**	**4 473**	**1 409**	**1 792**	**1 269**	**771**	**200**	**298**
Immigrants :								
Avant 1976	1 307	1 038	90	178	214	174	13	26
1976-1985	337	297	13	27	73	66	2	4
1986-1990	220	203	5	12	62	59	1	2
1991-1996	232	219	4	10	91	87	1	2
Total Immigrants	**2 096**	**1 757**	**111**	**227**	**440**	**387**	**17**	**35**
Résidents non permanents	39	36	1	2	17	16	<1	1
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**9 810**	**6 266**	**1 522**	**2 022**	**1 726**	**1 174**	**217**	**334**

frais de logement au revenu est beaucoup plus élevé chez tous les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, mais la moyenne pour tous les immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement est à peu près la même que pour les non-immigrants dans la même situation (RFLR de 48 %).

La plupart des immigrants vivent dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)

Le pourcentage (84 %) d'immigrants vivant dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) est beaucoup plus élevé que le pourcentage de non-immigrants (58 %) (voir le tableau 4), ce qui est également le cas pour les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement (88 % des immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement vivent dans les RMR, contre 61 % des non-immigrants dans la même situation).

La plupart des immigrants s'installent d'abord dans les grandes RMR

Soixante-quatorze pour cent des ménages immigrants les plus récents vivent dans les trois plus importantes RMR du Canada, à savoir Toronto (42 %), Montréal (15 %) et Vancouver (16 %) (voir le tableau 5). Ce pourcentage est de beaucoup supérieur à celui concernant les immigrants qui sont arrivés avant 1976 (51 %); la majeure partie de la différence est attribuable à Toronto, où vivent 30 % des immigrants arrivés avant 1976 mais, comme on l'a vu précédemment, 42 % des immigrants les plus récents. En comparaison, ces trois RMR hébergent 27 % des ménages non-immigrants.

Tableau 4b : Emplacement du logement

	(% de tous les ménages recensés dans la catégorie)			(% de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement dans la catégorie)		
	Dans une RMR	Région urbaine autre que RMR	Région rurale autre que RMR	Dans une RMR	Région urbaine autre que RMR	Région rurale autre que RMR
Non-immigrants	**58**	**18**	**23**	**61**	**16**	**24**
Immigrants :						
Avant 1976	80	7	14	82	6	12
1976-1985	88	4	8	91	3	6
1986-1990	92	2	5	95	2	4
1991-1996	94	2	4	96	1	3
Total immigrants	**84**	**5**	**11**	**88**	**4**	**8**
Résidents non permanents	91	3	6	95	1	4
Total Canada, ménages non agricoles et non autochtones	**64**	**16**	**21**	**68**	**0**	**19**

Tableau 5 : Pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement par emplacement

	Non-immigrants		Immigrants							
			Avant 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %
RMR :										
St. John's	55	17	2	9	<1	9	<1	<1	<1	24
Halifax	109	20	7	14	2	15	1	27	1	32
Saint John	42	16	2	11	<1	15	<1	18	<1	17
Chicoutimi-Jonquière	54	15	<1	8	<1	11	<1	<1	<1	25
Québec	251	17	3	16	2	20	1	30	1	42
Sherbrooke	54	20	1	13	<1	26	<1	14	1	45
Trois-Rivières	52	19	1	18	<1	31	<1	37	<1	45
Montréal	982	19	142	19	48	28	28	34	35	44
Oshawa	68	15	16	16	2	15	2	22	1	25
Ottawa-Hull	290	16	40	14	12	25	8	39	9	48
Toronto	678	17	391	18	117	24	96	30	98	42
Hamilton	151	18	53	16	8	20	5	25	4	35
St.Catharines-Niagara	101	18	28	16	3	18	1	20	1	35
Kitchener	97	17	21	16	5	18	4	22	3	35
London	110	19	24	17	4	22	4	32	3	37
Windsor	73	17	18	14	3	16	2	24	2	35
Sudbury	50	19	6	13	<1	17	<1	22	<1	42
Thunder Bay	36	16	7	15	1	12	<1	25	<1	41
Winnipeg	180	15	34	15	9	14	5	22	4	30
Regina	59	13	5	13	1	10	1	14	1	26
Saskatoon	66	14	5	13	1	12	1	20	1	32
Calgary	213	14	40	13	17	16	7	20	7	30
Edmonton	221	13	40	13	15	15	7	20	6	28
Vancouver	389	19	129	17	42	22	28	29	38	38
Victoria	90	19	22	18	4	22	1	24	2	29
Total RMR	**4 473**	**17**	**1 038**	**17**	**297**	**22**	**203**	**29**	**219**	**40**
Régions urbaines autres qu'une RMR	1 409	14	90	14	13	17	5	21	4	25
Régions rurales autres qu'une RMR	1 792	17	178	15	27	16	12	19	10	24
Total colonne	**7 674**	**17**	**1 307**	**16**	**337**	**22**	**220**	**28**	**232**	**39**

La tendance est inversée en ce qui concerne les six plus importantes RMR suivantes (à savoir Ottawa-Hull, Edmonton, Calgary, Québec, Winnipeg et Hamilton) qui, ensemble, ne comptent que 13 % des immigrants les plus récents, mais 16 % des immigrants arrivés avant 1976 et 17 % des ménages non-immigrants.

Seulement 4 % des immigrants les plus récents (ce pourcentage s'élevant à 14 % dans le cas des immigrants arrivés avant 1976) vivent dans des régions rurales autres qu'une RMR, bien que ces régions hébergent 23 % des non-immigrants.

Il existe des écarts importants entre les RMR en ce qui a trait aux besoins impérieux de logement des immigrants

En ce qui concerne les immigrants les plus récents, le pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement est au-dessus de la moyenne des RMR pour ce groupe, laquelle s'établit à 40 %, dans les RMR suivantes: Ottawa-Hull (48 %); Sherbrooke et Trois-Rivières (45 % chacune); Montréal (44 %); Québec, Toronto et Sudbury (42 % chacune); Thunder Bay (41 %).

Parmi ces RMR, Sherbrooke, Trois-Rivières, Sudbury et Thunder Bay comptent chacune un nombre relativement peu élevé de tels ménages. Les quelques ménages de ce groupe (moins de 1 000) qui se sont installés à Saint John sont les moins susceptibles (17 %) d'éprouver des besoins impérieux de logement.

Les immigrants les plus récents qui vivent dans des régions rurales ou dans des centres urbains autres qu'une RMR, où les frais de logement ont tendance à être inférieurs, ont des incidences de besoins impérieux de logement qui s'établissent à 25 % et 24 %, respectivement, ce qui est inférieur aux pourcentages de la plupart des RMR.

Dans le cas des autres immigrants récents, l'écart est comparable, allant d'un plafond de 39 % dans le cas d'Ottawa-Hull à 14 % dans les centres où le coût du logement est plus abordable, notamment Sherbrooke et Regina. La moyenne pour toutes les RMR est de 29 % pour ce groupe d'immigrants.

Dans le cas du groupe des immigrants arrivés avant 1976, l'écart par rapport à la moyenne de 17 % des RMR était beaucoup moins important, allant de 19 % des immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement à Montréal à 8 % des immigrants dans la même situation à Chicoutimi-Jonquière.

Tableau 6 : Pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, par emplacement : RMR de Toronto et SDR choisies

	Tous	Non-Immigrants		Immigrants							
				Avant 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	Ménages (milliers)	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %
RMR de Toronto	**1 392**	**678**	**17**	**391**	**18**	**117**	**24**	**96**	**30**	**98**	**42**
Subdivisions de recensement choisies :											
Pickering	23	14	11	6	11	1	12	1	13	<1	28
Ajax	20	13	12	4	14	1	14	1	19	<1	31
Vaughan	35	12	11	17	11	3	14	1	17	1	23
Markham	47	19	10	14	10	5	14	4	18	4	36
Richmond Hill	29	15	13	9	13	2	15	2	23	2	35
Newmarket	18	13	14	3	12	1	11	<1	16	<1	19
Scarborough	170	66	19	48	18	18	25	18	29	18	43
Toronto	264	140	21	64	24	21	30	17	36	19	44
East York	42	22	21	11	24	3	27	2	35	3	47
North York	194	71	19	64	21	19	30	17	34	20	43
York	53	20	24	17	24	5	31	5	38	5	46
Etobicoke	113	54	17	35	18	8	28	8	32	8	46
Mississauga	163	75	13	46	14	16	18	14	23	11	36
Brampton	77	40	13	22	14	7	18	4	21	3	31
Oakville	41	26	11	11	13	2	13	1	19	1	25
Total SDR choisies	**1 289**	**600**		**371**		**112**		**95**		**95**	

Les conditions de logement varient entre les plus importantes RMR

Dans les trois plus importantes RMR, les modèles d'établissement et les conditions de logement des immigrants varient considérablement.

Dans la **RMR de Toronto**, les quatre subdivisions de recensement (« SDR ») les plus importantes (Toronto, North York, Scarborough et Mississauga) comptent 57 % des quelque 1,4 million de ménages. Elles renferment également un pourcentage disproportionné de la population d'immigrants récents de cette RMR, soit 69 % des ménages immigrants les plus récents et des autres ménages immigrants récents, et 63 % des immigrants moins récents (voir le tableau 6).

Les incidences les plus élevées d'immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement et vivant dans la RMR de Toronto se trouvent dans six SDR, lesquelles ont des incidences généralement supérieures à la moyenne en ce qui a trait aux besoins impérieux de logement, tant pour les ménages immigrants que pour les ménages non-immigrants. Dans ces SDR, les pourcentages suivants des ménages immigrants les plus récents éprouvent des besoins impérieux de logement : East York 47 %, York 46 %, Etobicoke 46 %, Toronto 44 %, Scarborough 43 % et North York 43 %. À l'opposé, l'incidence de besoins impérieux de logement parmi les résidents de Mississauga (tant parmi les immigrants que chez les non-immigrants) est de loin inférieure aux moyennes correspondantes de la RMR de Toronto, comme le sont les incidences de besoins impérieux de logement dans les autres SDR de Toronto (c.-à-d. autres que celles qui sont mentionnées ci-dessus).

Tableau 7 : Pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, par emplacement : RMR de Montréal et SDR choisies

	Tous	Non-Immigrants		Immigrants							
				Avant 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	Ménages (milliers)	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %
RMR de Montréal	**1 246**	**982**	**19**	**142**	**19**	**48**	**28**	**28**	**34**	**35**	**44**
Subdivisions de recensement choisies :											
Brossard	21	15	11	3	11	1	17	1	25	1	34
Saint-Hubert	25	23	13	2	16	1	20	<1	23	<1	23
Longueuil	51	46	22	2	17	1	26	<1	30	1	50
Repentigny	18	18	11	<1	18	<1	14	<1	29	<1	67
Laval	117	97	16	13	16	4	19	2	27	1	38
Saint-Léonard	26	15	23	8	20	1	35	1	42	1	52
Montréal-nord	31	24	33	4	20	1	41	1	44	1	50
Montréal	424	301	27	54	25	23	34	16	39	22	46
Verdun	26	23	27	2	24	1	26	<1	31	<1	31
Lasalle	28	20	20	5	18	1	29	1	34	1	50
Saint Laurent	27	14	18	6	18	3	30	2	34	2	42
Pierrefonds	18	12	11	3	15	1	18	1	24	1	33
Westmount	8	6	9	2	11	<1	19	<1	18	<1	14
Chambly	7	6	14	<1	21	<1	<1	<1	<1	<1	50
Outremont	9	6	15	1	16	<1	17	<1	22	<1	22
Côte-Saint-Luc	12	6	18	5	21	1	21	<1	28	<1	35
Boucherville	12	11	7	1	2	<1	<1	<1	<1	<1	50
Dollard-des-Ormeaux	14	8	10	4	14	1	16	1	22	<1	38
Chateauguay	14	12	14	1	11	<1	23	<1	40	<1	50
Saint-Eustache	14	13	18	<1	16	<1	<1	<1	<1	<1	33
Pointe-Claire	11	8	10	2	9	1	10	<1	6	<1	30
Beaconsfield	6	4	6	1	9	<1	5	<1	<1	<1	20
Total SDR choisies	**919**	**688**		**119**		**41**		**26**		**31**	

Dans la **RMR de Montréal**, la SDR constituée par la ville de Montréal même représente 34 % des 1,2 million de ménages et Laval, 9 % de plus (toutes les autres régions étudiées sont relativement petites) (voir le tableau 7). À elle seule, la ville de Montréal héberge 63 % des ménages immigrants les plus récents vivant dans cette RMR, ce pourcentage diminuant progressivement pour atteindre 38 % dans le cas des immigrants arrivés avant 1976. L'inclusion de Laval dans ces chiffres n'élève le premier pourcentage qu'à 66 % et le second, qu'à 47 %.

Les pourcentages de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement qui vivent dans la ville de Montréal sont supérieurs aux moyennes correspondantes de la RMR de Montréal, pour tous les groupes d'immigrants et de non-immigrants. Dans le cas des premiers, les différences varient de deux points de pourcentage dans le cas des immigrants les plus récents à six points de pourcentage dans le cas des immigrants arrivés avant 1976; pour ce qui est des non-immigrants, la différence est de huit points de pourcentage.

Toutefois, en ce qui concerne la SDR de Laval, les pourcentages de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement sont inférieurs aux moyennes de la RMR correspondantes et ce, pour tous les groupes.

Dans la **RMR de Vancouver**, la SDR de la ville de Vancouver héberge à elle seule 31 % des 0,6 million de ménages de la RMR, mais des pourcentages plus élevés de ménages immigrants (39 % des immigrants les plus récents et des autres immigrants récents, 43 % des immigrants

Tableau 8 : Pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement par emplacement : RMR de Vancouver et SDR choisies

	Tous	Non-Immigrants		Immigrants							
				Avant 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	Ménages (milliers)	Ménages (milliers))	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %	Ménages (milliers)	Besoins impérieux %
RMR de Vancouver	**631**	**389**	**19**	**129**	**17**	**42**	**22**	**28**	**29**	**38**	**38**
Subdivisions de recensement choisies :											
Surrey	93	61	18	17	14	6	24	4	29	4	38
Delta	30	21	11	6	13	2	14	1	29	1	36
Richmond	46	23	14	10	14	3	16	4	22	6	38
Vancouver	195	105	25	44	19	18	26	11	32	15	39
Burnaby	62	35	20	15	17	4	21	3	29	5	41
Coquitlam	33	22	14	6	13	2	15	1	28	2	41
North Vancouver	27	18	10	6	13	1	12	1	22	1	23
Port Coquitlam	15	11	15	2	10	1	16	<1	27	1	35
New Westminster	21	16	24	3	22	1	26	1	34	1	36
North Vancouver City	18	12	19	3	21	1	23	1	34	1	42
Total SDR choisies	**540**	**324**		**112**		**39**		**27**		**37**	

moins récents et 34 % des immigrants arrivés avant 1976). Ensemble, les SDR de Vancouver, Surrey et Burnaby hébergent 56 % des ménages de la région, mais des pourcentages plus élevés de ménages immigrants (63 % des immigrants les plus récents, 64 % des autres immigrants récents, 67 % des immigrants moins récents et 59 % des immigrants arrivés avant 1976).

Les pourcentages de ménages immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement sont supérieurs aux moyennes correspondantes pour la SDR de Vancouver de la RMR de Vancouver, à raison de jusqu'à cinq points de pourcentage pour les différents groupes d'immigrants, et de jusqu'à six points de pourcentage dans le cas des non-immigrants. Les pourcentages concernant Surrey sont inférieurs dans le cas du groupe des immigrants arrivés avant 1976, mais ils correspondent ou sont supérieurs à la moyenne en ce qui concerne les autres groupes d'immigrants. À Burnaby, les pourcentages d'immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement sont supérieurs aux moyennes de la RMR de Vancouver uniquement dans le cas des immigrants les plus récents (à raison de trois points de pourcentage).

Conclusion

Les données issues du recensement de 1996 révèlent qu'environ le cinquième des ménages canadiens ont un soutien principal qui est immigrant, et que la vaste majorité de ces derniers habitent un logement conforme ou supérieur à toutes les normes de logement ou encore disposent d'un revenu suffisant pour pouvoir le faire.

Toutefois, on compte quelque 0,4 million de ménages immigrants éprouvant des besoins impérieux de logement. Ces ménages ont tendance à être composés d'immigrants récents, sont susceptibles d'être des locataires dont le rapport des frais de logement au revenu est élevé et d'habiter dans des secteurs particuliers des grandes régions métropolitaines de recensement.

Les immigrants qui sont au Canada depuis plus de vingt ans sont susceptibles d'avoir atteint les mêmes normes de logement que la moyenne des Canadiens. En fait, ils sont plus susceptibles d'être propriétaires de leur propre habitation. Ils sont également moins susceptibles de vivre dans des régions rurales, ce qui fait ressortir la nature urbaine de la population d'immigrants du Canada.

Pour de plus amples renseignements sur les données du recensement de 1996, veuillez communiquer avec :

M. John Engeland
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Nous vous invitons à nous faire parvenir **vos commentaires** sur la présente étude **ainsi que des suggestions** de recherches futures, à l'adresse suivante :

Directeur
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Notes

1 Le principal soutien du ménage est la première personne indiquée par les répondants comme étant responsable du paiement des dépenses du ménage. Il s'agira normalement de la personne qui verse le plus gros montant pour le paiement des frais de logement.

2 Les chiffres figurant dans tous les tableaux ont été arrondis. Dans certains cas, les chiffres figurant dans le texte sont tirés des données figurant dans les tableaux (plutôt que d'être explicitement inclus dans ces derniers).

Documents de référence

Conditions de logement au Canada (Le point en recherche et développement, numéro 55-1)

La situation du logement dans les régions métropolitaines (Le point en recherche et développement, numéro 55-2)

Les conditions de logement des parents seuls, des jeunes couples et des familles immigrantes – Un profil fondé sur le recensement de 1991, SCHL, printemps 1997 (Différentes méthodes ont été utilisées pour la préparation des estimations des besoins en logement fondées sur les recensements de 1991 et 1996. La SCHL a l'intention de préparer des estimations révisées pour 1991, selon une base comparable aux estimations issues du recensement de 1996, et de les présenter dans un rapport ultérieur.)

Auteur : M. Ian Melzer, Division de la recherche

Aide en matière de données : Mme Deborah Siddall, Centre d'analyse de marché

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous addresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

LNH 2267

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ces renseignements ont été revus par des experts du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responsabilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements.